Les revues JurisClasseur

LOYERS ET COPROPRIÉTÉ

LA REVUE DES GESTIONNAIRES D'IMMEUBLES

N° 3 - MARS 2014

65E ANNÉE - ISSN 0984-2195

SOUS LA DIRECTION DE :
Joël MONÉGER

COMITÉ DE RÉDACTION :
Philippe-Hubert BRAULT,
Béatrice VIAL-PEDROLETTI et Guy VIGNERON

Repère 3
Alertes 15 à 22
Étude 3
Commentaires 68 à 101
Formule 3
Indices 3

Notamment ce mois-ci :

> REPÈRE

2 Bail commercial
Les baux commerciaux dans le projet de loi Pinel : cherche Sénateur linguiste, désespérément !
par Joël MONÉGER (p. 1)

> COMMENTAIRES

68 Bail de droit commun
Sort des constructions réalisées par le preneur en fin de bail : bonne foi du locataire ?
(Cass. 3e civ., 17 déc., 2013)
par Béatrice VIAL-PEDROLETTI (p. 11)

74 Loi du 6 juillet 1989
Congés pour vendre (accord collectif du 9 juin 1998) : information des associations et des groupements de locataires ?
(Cass. 3e civ., 11 déc. 2013)
par Béatrice VIAL-PEDROLETTI (p. 15)

93 Copropriété
Existence d'un droit de jouissance privatif
(Cass. 3e civ., 17 déc. 2013)
par Guy VIGNERON (p. 30)

Copropriété

3 L'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965 : explications et mode d'emploi

Étude par Jean-Marc ROUX, *maître de conférences à l'université d'Aix-Marseille* (p. 7)

Il est bien connu aujourd'hui qu'une proposition de décision relevant de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 peut, si elle n'obtient pas la majorité légale, faire l'objet d'un deuxième vote à une majorité plus faible, c'est-à-dire la majorité simple de l'article 24. Ceci dit, la mise en œuvre de la « passerelle » organisée par la loi continue de susciter des interrogations d'ordre théorique et pratique.

Bail de droit commun

15 Le Projet de loi pour l'égalité entre les femmes et les hommes s'intéresse (aussi) aux baux

Focus par Béatrice VIAL-PEDROLETTI, maitre de conférences à l'Université d'Aix-Marseille (p. 3)

Bail commercial

80 Sur l'immatriculation du preneur qui revendique le bénéfice du statut *(Cass. 3e civ., 22 janv. 2014)*

Commentaire par Emmanuelle CHAVANCE, avocat au barreau de Paris (p. 19)

Refus de renouvellement

83 Indemnité d'éviction : mode d'appréciation de la valeur marchande du fonds *(Cass. 3e civ., 5 févr. 2014)*

Commentaire par Philippe-Hubert BRAULT, avocat au barreau de Paris (p. 23)

LexisNexis®

Sommaire

P. 1 **Repère**

Les baux commerciaux dans le projet de loi Pinel : cherche Sénateur linguiste, désespérément ! ..... nº 3

P. 3 **Alertes** ..... nº 15 à 22

P. 7 **Étude**

L'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965 : explications et mode d'emploi ..... nº 3

Commentaires

P. 11 **Bail de droit commun (Code civil)**

- Constructions

Sort des constructions réalisées par le preneur en fin de bail : bonne foi du locataire ? ..... nº 68

- Paiement du loyer

Solidarité des époux aux dettes ménagères : condition ..... nº 69

- Droit de préemption du locataire

Vente par lots d'un immeuble : sur la consignation d'un acompte et l'application de l'accord collectif du 9 juin 1998 à une offre de vente (L. 30 déc. 1975, art. 10) ..... nº 70

- *À noter également* ..... nº 71

P. 14 **Bail d'habitation ou mixte**

- Loi du 6 juillet 1989

Congé du locataire : préavis réduit pour les titulaires du RSA ..... nº 72

Congé du locataire : erreurs (basiques) à ne pas commettre ! ..... nº 73

Congés pour vendre (accord collectif du 9 juin 1998) : information des associations et des groupements de locataires ? ..... nº 74

Durée du bail : bail avec promesse de vente sur une période locative de vingt et un mois ..... nº 75

Durée du bail : tacite reconduction ..... nº 76

- *À noter également* ..... nº 77 à 79

P. 19 **Bail commercial**

- Condition d'application du statut

Sur l'immatriculation du preneur qui revendique le bénéfice du statut ..... nº 80

- Loyer du bail renouvelé

Fixation avec déplafonnement du loyer : adjonction d'une activité de PMU ..... nº 81

- Renouvellement

Sur le droit de repentir ..... nº 82

- Refus de renouvellement

Indemnité d'éviction : mode d'appréciation de la valeur marchande du fonds ..... nº 83

- *À noter également* ..... nº 84 à 87

P. 27 **Copropriété**

- Assemblées générales

Copropriétaire majoritaire : réduction du nombre de voix ..... nº 88

- Champ d'application du statut

Vente en l'état futur d'achèvement : date d'application du statut ..... nº 89

- Charges communes

Droit d'accès aux pièces justificatives des charges ..... nº 90

Clause de répartition des charges annulée : date de prise d'effet ..... nº 91

Répartition des charges d'ascenseur ..... nº 92

- Parties communes

Existence d'un droit de jouissance privatif ..... nº 93

Vente de la conciergerie : répartition du prix ..... nº 94

- Règlement de copropriété

Clause de majoration de charges ..... nº 95

- *À noter également* ..... nº 96 à 101

P. 33 **Formule**

Fixation du loyer en renouvellement à la valeur locative : clauses imposant des prix de marché ..... nº 3

P. 34 **Indices**

La Rédaction attire l'attention plus particulière des lecteurs sur l'importance des articles dont le titre est précédé d'un filet

Ce numéro comporte un encart jeté « Codes bleus »

Index

Bail commercial
Bureaux ..... comm. 87
Conditions d'application du statut ..... comm. 80
Bail commercial
Déspécialisation totale ..... comm. 84
Droit de repentir ..... comm. 82
Fin de non-recevoir tiré du fait que la société attraite dans la procédure n'a pas la qualité de locataire ..... comm. 86
Fixation du loyer en renouvellement à la valeur locative ..... formule 3
Loyer ..... comm. 85
Refus de renouvellement ..... comm. 83
Renouvellement ..... comm. 81, 86
Bail de droit commun
Congé pour vendre ..... comm. 70
Constructions réalisées par le locataire ..... comm. 68
Obligation du bailleur ..... comm. 71
Paiement du loyer ..... comm. 69
Projet de loi pour l'égalité entre les femmes et les hommes ..... alerte 15
Bail d'habitation ou mixte (L. 1989)
Congé du bailleur ..... comm. 77
Congé du locataire ..... comm. 72, 73
Congé pour vendre ..... comm. 74
Durée du bail ..... comm. 75, 76
Obligation du bailleur ..... comm. 78
Résiliation du bail ..... comm. 79
Baux commerciaux
Projet de loi Pinel ..... repère 3
Copropriété
Assemblées générales ..... étude 3
comm. 88, 90, 96
Charges communes ..... comm. 91, 92, 95
Commission relative à la copropriété ..... alerte 16
Location de lot ..... comm. 97
Mutation de lot ..... comm. 98
Parties communes ..... comm. 93, 94
Statut ..... comm. 89
Syndic ..... comm. 99, 100
Travaux du syndicat ..... comm. 101
Droit au logement opposable
Mesures d'application ..... alerte 17
Fiscalité
Taxe annuelle sur les bureaux en Île-de-France ..... alerte 19
Taxe sur les loyers élevés des logements de petite surface ..... alerte 18
Fonds de commerce
Droit de terrasse ..... alerte 21
Indices
Indice national du bâtiment tous corps d'État ..... alerte 20
Projet de loi Alur
Adoption définitive par le Parlement ..... alerte 22

© LexisNexis SA 2014
Cette œuvre est protégée par les dispositions du Code de la propriété intellectuelle, notamment par celles de ses dispositions relatives à la propriété littéraire et artistique et aux droits d'auteur. Ces droits sont la propriété exclusive de LexisNexis SA. Toute reproduction intégrale ou partielle, par quelque moyen que ce soit, non autorisée par LexisNexis SA ou ses ayants droit, est strictement interdite.
LexisNexis SA se réserve notamment tous droits au titre de la reproduction par reprographie destinée à réaliser des copies de la présente œuvre sous quelque forme que ce soit aux fins de vente, de location, de publicité, de promotion ou de toute autre utilisation commerciale conformément aux dispositions de l'article L. 122-10 du Code de la propriété intellectuelle relatives à la gestion collective du droit de reproduction par reprographie.
Avertissement de l'éditeur : " *Toute utilisation ou traitement automatisé, par des tiers, de données personnelles pouvant figurer dans cette revue sont formellement interdits* "

Evoluprint - Parc Industriel Euronord, 10, rue du Parc, 31150 Bruguières - Le Directeur de la publication : Philippe Carillon.

Cette revue peut être citée de la manière suivante : Loyers et copr. 2014, repère 1 ; Loyers et copr. 2014, alerte 1 ; Loyers et copr. 2014, étude 1 ; Loyers et copr. 2014, comm. 1